

Grundstückskauf- und Übereignungsvertrag

Urkunde Nr. 227 / 1991

Heute, den 18. September 1991

neunzehnhunderteinundneunzig

erschieden vor mir, dem unterzeichneten Notar

D. Müller

mit Amtssitz in Berlin

an der Amtsstelle in Berlin, der Treuhandanstalt, Leipziger Str. 5-7,  
O 1080 Berlin,

1. Herr Elmar F a b e r ,  
geschäftsansässig in 1080 Berlin, Französische Straße 32/33,
2. Herr Peter D e m p e w o l f ,  
geschäftsansässig in 1080 Berlin, Französische Straße 32/33,
3. Herr Dr. Gotthard E r l e r ,  
geschäftsansässig in 1080 Berlin, Französische Straße 32/33
4. Herr Dr. Albrecht G r e u n e r ,  
geschäftsansässig in Leipziger Straße 5-7, O 1080 Berlin

Die Erschienenen wiesen sich durch Personalausweis aus.

Die Erschienenen zu Ziffer 1 bis 3 erklären, sie handeln nicht in eigenem Namen, sondern für die Gesellschaft unter der Firma Aufbau-Verlag Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Aufbau mit dem Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 35 991

-im folgenden Verkäufer genannt -

als deren gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer.  
Hierzu erkläre ich, der unterzeichnete Notar, nach Einsicht in den bei der Beurkundung vorliegenden unbeglaubigten Handelsregisterauszug der vorgenannten Gesellschaft Aufbau-Verlag Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Aufbau, daß diese unter der vorgenannten Handelsregisternummer eingetragen ist und daß die Erschienenen zu 1 bis 3 als berechtigt eingetragen sind, diese Gesellschaft gemeinschaftlich zu vertreten.

Der Notar wird das Handelsregister einsehen und darüber eine Bescheinigung dem Vertrag beifügen.

Der Erschienene zu Ziffer 4 erklärt, er handele nicht in eigenem Namen, sondern für die Anstalt zur treuhänderischen Verwaltung des Volkseigentums (Treuhandanstalt).

- im folgenden Käufer genannt -

als vollmachtloser Vertreter, mit dem Versprechen, eine formgerechte Vollmacht nachzureichen, sowie die Zustimmung zu diesem Vertrag gem. § 8 Ziff 9.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich auf Grund ihrer vor mir mündlich abgegebenen Erklärungen folgenden

## Grundstückskauf- und Übereignungsvertrag

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Zum Grundbuch soll folgender Grundbuchstand enthalten sein:

Im Grundbuch von Groß-Berlin, Stadtbezirk Mitte, Gemarkung Berlin, ist eingetragen unter

- a) Liegenschaftsbuch Nr. 228 von Friedrichstadt, Flur Nr. 180 das Flurstück-Nr. 267, Französische Straße 33, Nutzungsart Hf, mit einer Größe von 594 qm und
- b) Liegenschaftsbuch Nr. 227 von Friedrichstadt, Flur Nr. 180 das Flurstück Nr. 266, Französische Straße 32, Nutzungsart Hf, mit einer Größe von 957 qm.

Belastungen der Flurstücke sind nicht eingetragen.

Im Grundbuch ist jeweils als Eigentümer eingetragen: Eigentum des Volkes, Rechtsträger VEB Aufbau Verlag in Berlin. Dieser VEB wurde kraft Gesetzes umgewandelt in den Verkäufer, der gemäß § 11 Abs. 2 S. 2 des Treuhandgesetzes vom 17. Juni 1990 (GBl I Nr. 33 S. 301) Eigentümer der vorbezeichneten Flurstücke wurde.

Die Flurstücke sind bebaut.

Die vorbezeichneten Flurstücke werden im folgenden gemeinsam, einschließlich der im Eigentum des Verkäufers stehenden aufstehenden Gebäude, als das Grundvermögen bezeichnet.

Da der Notar das Grundbuch nicht eingesehen hat, belehrte er die Beteiligten über die damit verbundenen Gefahren, diese bestanden trotzdem auf die Beurkundung des Vertrages.

§ 2  
Kaufvertrag

1.  
Der Verkäufer verkauft hiermit mit Wirkung zum Übergangstichtag an den Käufer und der Käufer kauft vom Verkäufer zu Alleineigentum das oben in § 1 beschriebene Grundvermögen.

2.  
Das Grundvermögen wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör verkauft.

3.  
Der Käufer übernimmt alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Beschränkungen und Belastungen. Der Verkäufer erklärt, daß ihm außer den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige Beschränkungen nicht bekannt sind, die nicht auch dem Käufer bekannt sind.

Der Verkäufer versichert, daß keinerlei Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten für zurückliegende Baumaßnahmen zu zahlen sind.

Sollte von dem Verkäufer, ab heutigem Tage Erschließungsbeiträge, auch für zurückliegende Erschließungen gefordert werden, so stellt der Käufer ihn davon frei.

§ 3  
Kaufpreis

1.  
Der Kaufpreis für das Grundvermögen beträgt

DM 8.265.000,00  
(in Worten Deutsche Mark  
achtmillionenzweihundertfünfundsechzigtausend).

2.  
Der Kaufpreis gemäß Abs. 1 ist zwei Wochen nachdem der Notar dem Käufer mitgeteilt hat, daß

- (1) die in dieser Urkunde bewilligte Vormerkung zugunsten des Käufers zur Sicherung des Eigentumserwerbs in das Grundbuch eingetragen ist nach Rechten, denen der Käufer zugestimmt hat,
- (2) die Lastenfreistellung gesichert ist,
- (3) dem beurkundenden Notar alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen sowie das Negativzeugnis über das gesetzliche Vorkaufsrecht nach BauGb vorliegen,

fällig.

3. Käufer und Verkäufer vereinbaren hiermit, daß der Käufer bei Fälligkeit an Erfüllung statt (§ 364 BGB) anstelle der Zahlung des Kaufpreises die von dem Verkäufer aufgenommenen und vom Käufer verbürgten Liquiditätskredite, die der Verkäufer in einer Höhe eines Betrages von DM 8.265.000,00 in Anspruch genommen hat,

in Höhe des Kaufpreises

- entweder schuldbefreiend übernimmt, oder
- soweit die zur schuldbefreienden Übernahme erforderliche Zustimmung durch die jeweiligen Gläubiger nicht erteilt wird, den Schuldbeitritt erklärt, oder
- durch Rückzahlung des Darlehensbetrages oder auf andere Weise erfüllt.

#### § 4 Übergabe

1.  
Die Übergabe des Grundvermögen erfolgt zum 1. Oktober 1991 (Übergabestichtag).

2.  
Das Eigentum geht mit der Eintragung in das Grundbuch, die Gefahr mit der Übergabe auf den Käufer über.

3.  
Die Nutzungen und Lasten der Kaufgrundstücke gehen mit Wirkung zur Übergabe oder der Eintragung im Grundbuch, was immer früher erfolgt, von dem Verkäufer auf den Käufer über.

Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit Wirkung zur Übergabe oder der Eintragung im Grundbuch, was immer früher erfolgt, in die sich aus dem Eigentum an dem Grundvermögen ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Abrechnungen für Lasten, die nach dem Übergabestichtag für das Grundvermögen bei den Vertragsparteien eingehen sollten, werden zwischen den Parteien pro rata temporis geteilt.

4.  
Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der Kaufgrundstücke gehen mit Vertragsabschluß auf den Käufer über.

5.  
Gleichzeitig mit der Übergabe werden alle vorhandenen, das Grundvermögen betreffenden Unterlagen dem Käufer übergeben. Der Verkäufer verpflichtet sich, ihm etwa nach der Übergabe zugehende Schreiben der Steuerbehörde sowie sonstige Grundstückspapiere jeweils unverzüglich dem Käufer zuzuleiten.

§ 5  
Gewährleistung

Der Käufer hatte Gelegenheit, sich über den Zustand des Grundvermögens einschließlich der aufstehenden Gebäude hinreichend zu informieren.  
Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel.  
Der Vertragsgegenstand wird verkauft wie er liegt und steht.

§ 6  
Auflassungsvormerkung/Auflassung

1.

Verkäufer und Käufer beantragen zugunsten des Käufers zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums eine Auflassungsvormerkung auf dem Kaufgrundstück in das Grundbuch einzutragen, und zwar im Range unmittelbar nach den in dieser Urkunde aufgeführten Belastungen.

Gleichzeitig beantragen sie, mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer diese Vormerkung wieder zu lösen, es sei denn, daß bis dahin Zwischeneintragungen beantragt oder erfolgt sein sollten, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.

2.

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, daß das Eigentum an dem Kaufgrundstück auf den Käufer zu Alleineigentum übergehen soll.

Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

§ 7  
Durchführung, Belehrung

1.

Der Notar und sein jeweiliger Vertreter im Amt werden beauftragt und bevollmächtigt zur Einholung der zu diesem Vertrag etwa erforderlichen Genehmigungen, Bestätigungen und Negativbescheinigungen, insbesondere einer Erklärung der zuständigen Gemeinde, daß ihr gesetzliche Vorkaufsrechte nicht zustehen oder sie sie nicht ausübt, sowie zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen und Anträge bei allen in Frage kommenden Behörden, soweit zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde noch erforderlich oder zweckdienlich. Mit dem Eingang erforderlicher Genehmigungen beim Notar oder seinem Vertreter im Amt sollten diese als allen Vertragsteilen mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Die Beteiligten verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

2.

Der amtierende Notar wird angewiesen, diesen Vertrag zur Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch erst dann bei dem Liegenschaftsdienst einzureichen, wenn der Verkäufer bestätigt oder der Käufer nachgewiesen hat, daß der Käufer seine gemäß § 3 Abs. 3 dieses Vertrages an Erfüllung statt zu erbringende Leistung erbracht hat.

Vor diesem Zeitpunkt darf der amtierende Notar Ausfertigungen dieser Urkunde nur ohne die hierin enthaltenen Auflassungserklärungen erteilen.

3.  
Die Beteiligten wurden von dem amtierenden Notar darüber belehrt, daß

- a) der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt, die erst nach Zahlung des auf das Grundvermögen entfallenden Kaufpreises bzw. nach Erbringung der an Erfüllung statt vereinbarten Leistung, aller Gebühren und Kosten, dem Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, der zu diesem Vertrag notwendigen Genehmigungen und erforderlichen Erklärungen der Gemeinde über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts nach dem BauG, beantragt werden kann;
- b) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen (§ 313 BGB) und daß bei einem Verstoß gegen die genannte Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein kann;
- c) das Grundstück für etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben haftet.

4.  
Der Notar hat das Grundbuch nicht persönlich eingesehen. Der Notar wies die Parteien auf die damit verbundenen Gefahren hin. Die Parteien bestanden dennoch auf sofortiger Beurkundung.

#### § 8 Schlußbestimmungen

1.  
Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

2.  
Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages/Vereinbarung bedürfen - soweit nicht notarielle Form vorgeschrieben ist - der Schriftform. Dies gilt auch für diese Klausel.

3.  
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem solchen Fall eine rechtswirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken im Vertrag.

Die Parteien sind verpflichtet, die dafür erforderlichen Erklärungen zu notarieller Urkunde abzugeben, soweit dies erforderlich ist.

4.  
Ausschließlicher Gerichtsstand ist Berlin.

5.  
Für die in der vorliegenden Urkunde getroffenen Vereinbarungen gilt das - auch partielle - Recht der Bundesrepublik Deutschland.

6.  
Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges sowie etwaige Verkehrssteuern trägt der Käufer.

7.

Sollte der Käufer das Grundvermögen weiter veräußern wollen, wird er den Verkäufer hiervon unterrichten und, wenn der Verkauf nicht an die Bundesrepublik Deutschland oder ein ihr gehörendes Unternehmen oder eine ihrer rechtsfähigen Haushaltsorganisationen oder Anstalten des öffentlichen Rechts erfolgen soll, ein Gebot der Gesellschaft zum Erwerb zulassen.

8.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, daß der Notar das Handelsregister nicht eingesehen hat. Über die damit verbundenen Gefahren hingewiesen, bestanden die Beteiligten auf die Beurkundung.

9.

Den Beteiligten ist bekannt, daß die Geschäftsführer, die Erschienenen zu 1 bis 3 zur Veräußerung von Grundbesitz der Gesellschaft die Zustimmung der Treuhandanstalt bedürfen.

Dem Käufer ist das bekannt und er verpflichtet sich, da sich Käufer und Treuhandanstalt in einer Person vereinigen, diese Zustimmung nachzureichen, in Form einer nachträglichen Genehmigung.

Das Protokoll ist den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

gez. Peter Dempewolf

gez. Elmar Faber

gez. Albrecht Greuner

gez. Dr. Gotthard Erler

gez. Müller  
Notar